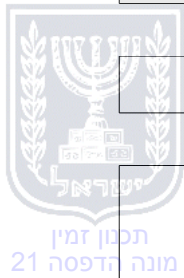


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 151-1005792**

**תוספת זכויות בניה בבית מגורים חד משפחתי מגרש 174 במושב תרום**



**מחוז** ירושלים  
**מרחב תכנון מקומי** מטה יהודה  
**סוג תכנית** תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005158494/310>

## דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה בבית מגורים חד משפחתי במושב תרום מגרש 174.  
התכנית מציעה תוספת שטח של 44 מ"ר, שהם 7% משטח המגרש.  
סה"כ 244 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בבית מגורים חד משפחתי מגרש 174  
במושב תרום

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

151-1005792

מספר התכנית

0.630 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

198668 קואורדינאטה X

632434 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב תרום מגרש 174

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: תרום

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30905	מוסדר	חלק		180

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מי/ 526 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 526 ג רק בתחום הקו הכחול של תכנית זו	5563	4550		09/08/2006
<u>מי/ במ/ 526 א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 526 א רק בתחום הקו הכחול של תכנית זו	4509	2873		06/04/1997
<u>151-0387068</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנדי יעקובוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנדי יעקובוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 33 24/10/2023	מנדי יעקובוביץ	22/10/2023			מנחה	תשריט התכנית
לא	מפת מדידה מעודכנת	11: 50 24/10/2023	אייסר באדיר	24/10/2023	1	1: 250	מחייב	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	11: 34 24/10/2023	מנדי יעקובוביץ	22/10/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מבקש- בעלים	פרטי	יובל שרלו (1)			תרום					ycherlow@gmail.com
מבקש- בעלים	פרטי	סמדר שרלו (1)			תרום					semadar020@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב תרום, מגרש 174.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יובל שרלו			תרום	(1)				ycherlow@gmail.com
פרטי	סמדר שרלו			תרום	(1)				semadar020@gmail.com

(1) כתובת: מושב תרום, מגרש 174.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מנדי יעקובוביץ	52581		פתח תקוה	הצייר		03-9227249		mendi.arch@gmail.com
מודד	מודד	אייסר באדיר	1182		כפר קאסם	(1)				aysar26bader@gmail.com

(1) כתובת: 49940.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הוספת זכויות בניה למבנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה בשטח של 44 מ"ר שהם 7% משטח המגרש.
2. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה.
3. שינוי קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	630	100
סה"כ	630	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	629.59	100
סה"כ	629.59	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. שימושים תומכי תיירות (קבוצה 4). לפי תכנית מתאר מטה יהודה. 3. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> נסח הבינוי הינו מנחה והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
ב	<b>בינוי</b> הוראות בינוי תיירות כפרית בהרחבות קהילתיות במושבי עובדים. 1. שימושים: קבוצה 4 שימושים "תומכי תיירות" - כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים לפי תכנית מתאר מטה יהודה. 2. הוראות: יותר שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים: א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה הקמת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת מושא התנועה והחניה. ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מירבי. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד. תותר ניוד זכויות בניה לשימושים תומכי תיירות עד 70 מ"ר.
ג	<b>בינוי</b> עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת וכן: א. שטח הבניה המותר- תותר הקמת יחידת דיור אחת. במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה) מרפסות מקורות וחניה מקורה, ממ"ד (להוציא 12 מ"ר ברוטו מתוך שטח הממ"ד עפ"י תקנות הג"א), מחסן ומרתף. לא ייחשבו בשטח הכולל: שטח מרפסות לא מקורות, כרוכים ארכיטקטוניים להצללה וקישוט אשר מתחתם לא קיים ריצוף באם קיים ריצוף הרוחב המרבי המותר לבליטה ל 0.60 ס"מ, על מנת שלא תחושב בשטח המרבי המותר. ב. קווי בנין- כמסומן בתשריט בצבע אדום קו נקודה קו.

4.1	מגורים א'
	<p>ג. גדרות וקירות תומכים הגובלים בכביש- לא תותר בנית קירות גבוהים יותר מ- 2.00 מ' מפני קרקע טבעית/סופית. הפרשי גובה גדולים יותר יטופלו ע"י יצרית טרסות אבן או מסלעות משולבים עם צמחיה.</p> <p>ד. תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>1) כל בקשה להיתר תכלול שאר הפרטים המלאים בנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית. מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>גובה מרבי של בניין עם גג שטוח, לא יעלה על 7.50 מ' מעל למפלס 0.00.</p> <p>גובה מרבי של בניין עם גג משופע, לא יעלה על 8.50 מ' מעל למפלס 0.00.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניה כלי רכב על פי החוק בתוך תחומי המגרש. ניתן לבנות סככה לחניה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר לשמח כלי רכב בהתאם לסעיף 9.1-16 שטח הסככה לא יכלל בחישוב הכללי של אחוזי הבניה במקרים הבאים :</p> <p>א. החניה צמודה למבנה הקיים.</p> <p>ב. הסככה תבנה על גבול המגרש באחת הפינות.</p> <p>ג. הסככה תקבל עיצוב ארכיטקטוני.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עפ"י הוראות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בנין יהיו עפ"י התשריט בלבד.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מספר שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)	2	7.5	1	244	40 (1)	204	630	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

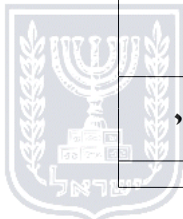
הוראות טבלה 5:

עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שימושים תומכי תיירות על פי תוכנית 151-0387068.

(2) קווי הבנין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

על פי חוק, אם יתגלו עתיקות בשטח- יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

### תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בכל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

התכנית תבוצע בהינף אחד

1

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21